

TRIBUNALE DI SIRCUSA

II SEZIONE CIVILE

Esecuzioni Immobiliari

OGGETTO: Pr. Es. R.G. 386-16

RELAZIONE IN ORDINE ALLE OSSERVAZIONI INDICATE NELLA RELAZIONE DEL CUSTODE 13/02/24 E NEL VERBALE DI NOMINA DEL 12/09/24.

La sottoscritta Dott. Ing. Manuela Grande viene nominata dal Giudice Dott.ssa Alessia Romeo al fine di fornire i seguenti chiarimenti:

1. Esaminare lo stato dei luoghi;
2. Verificare se il piano sottotetto rientri o meno fra le opere oggetto di condono o se si tratti di opere diverse e ulteriori;
3. Nel caso si tratti di opere diverse, verificare se le stesse siano o meno regolarizzabili (indicandone i costi) da un punto di vista urbanistico e strutturale;
4. Valutare se acquisire documentazione che accerti lo stato della pratica in sanatoria;
5. Verificare la presenza nel terreno di pertinenza di un gazebo e di un deposito in lamiera.

PRECISA quanto segue:

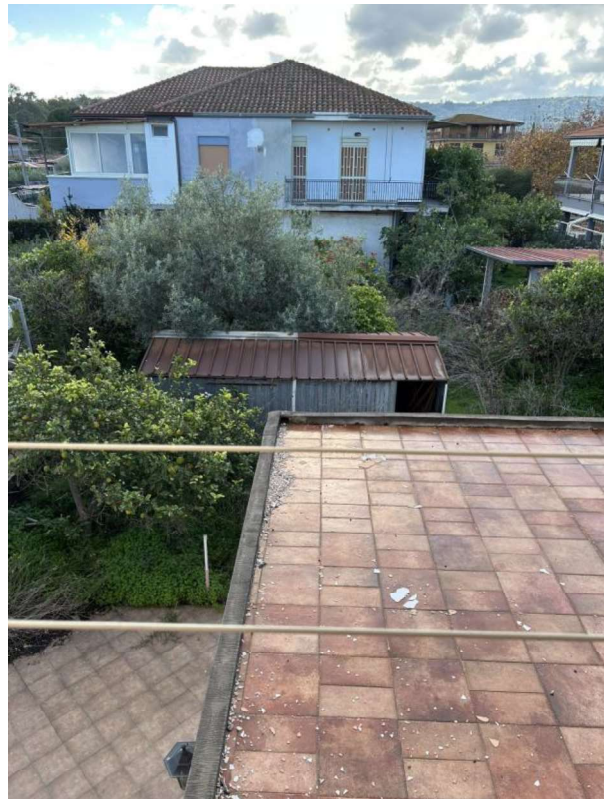
- 1)** La scrivente in data 16/12/2024 effettua accesso sui luoghi, si constata che l'organismo edilizio consta di due elevazioni fuori terra, ad esse si aggiunge sottotetto non abitabile che si trova allo stato rustico. Il sottotetto è ispezionabile tramite botola, posta in corrispondenza del balcone orientato a Sud, raggiungibile attraverso scala provvisoria. Il sottotetto è costituito da travi lignee che definiscono l'orditura principale e secondaria della struttura, la trave di colmo e i pilastri posti in corrispondenza sono in cemento armato, troviamo poi dei listelli su cui poggiano le tegole.





L'immobile insiste su un lotto di pertinenza destinato a giardino e, sul retro del fabbricato, verso il confine Sud, risultano posizionati due manufatti:

- un gazebo
- un deposito realizzato in lamiera.



- 2) Dal confronto fra il progetto allegato alla Richiesta di Sanatoria e lo stato dei luoghi emerge che il sottotetto non è rappresentato negli elaborati grafici non rientra, pertanto, fra le opere oggetto di richiesta di Condonò.
- 3) Risulta in atti una comunicazione per il completamento dei lavori del 23/01/89 in cui si fa riferimento alla realizzazione del sottotetto ma, secondo quanto oggi dichiarato dall'Ufficio Tecnico, l'iter intrapreso risulta insufficiente, tra l'altro, mancano anche gli elaborati grafici. Vero è che all'epoca, nel caso in cui la documentazione prodotta fosse stata insufficiente, l'Ufficio avrebbe dovuto richiedere integrazioni, ma oggi la situazione va comunque regolarizzata.

Secondo il Regolamento Edilizio del Comune di Augusta, Art. 50 e Art.83, i volumi relativi a locali non abitabili, sottostanti i tetti inclinati, aventi altezza media inferiore ai 2,40 m, non fanno cubatura; pertanto la situazione può essere regolarizzata ai sensi dell'Art. 36 DPR 380/01 (Art.14 L.R. 16/16). La Legge prevede che, in caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, ovvero in assenza di segnalazione certificata di inizio attività, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda. Quindi è necessaria la doppia conformità. Dal punto di vista strutturale l'intervento realizzato non rientra fra quelli soggetti ad autorizzazione o deposito del Genio Civile, tuttavia i lavori andavano comunicati all'Ufficio del Genio Civile. Pur non trattandosi di opere in Cemento Armato, andava presentato un progetto/relazione per verificare gli elementi e asseverare le opere che si stavano realizzando. Per cui oggi, per regolarizzare la situazione, è necessario che il sottotetto sia conforme anche alla disciplina edilizia e urbanistica oggi vigente. Fatte le superiori premesse, considerando che fra i documenti mancanti della Sanatoria vi è il Certificato di Idoneità statica, che il sottotetto è stato edificato in epoca successiva alla classificazione sismica, non si è in grado di formulare ipotesi sulla struttura dell'edificio, né si può affermare se il bene sia o meno resistente da un punto di vista sismico, né si può stabilire se possano essere necessari eventuali interventi di adeguamento. Per tali ragioni, allo stato, non si può eseguire una valutazione dettagliata dei costi necessari per la regolarizzazione della pratica strutturale nel caso in cui si potesse rivelare necessario un adeguamento. I costi per la definizione della pratica edilizia, 15.000 €uro, considerati dal collega e detratti dal valore di stima, comprendono anche le spese tecniche da affrontare per la regolarizzazione strutturale del sottotetto,



restano escluse le spese per un eventuale adeguamento della struttura. Sono da aggiungere, ai 15.000€ detratti dalla stima, gli oneri urbanistici da sostenere per la regolarizzazione del sottotetto ai sensi dell'Art. 36 DPR 380.

Regolarizzazione urbanistica sottotetto art.36 DPR 380 L.R. 16/16	
- Diritti segreteria	€ 180,00
- Valori bollati	€ 50,00
- <u>Oneri concessori</u>	<u>€ 1.800,00</u>
	€ 2.030,00

Si precisa che tali oneri sono stati desunti dalla scrivente attraverso le informazioni disponibili sul sito del Comune di Augusta, non è stato possibile interloquire con i Tecnici dell'Ufficio Edilizia Privata, nonostante i molteplici tentativi.

4) Il Comune forniva la seguente Attestazione comprovante lo stato della Sanatoria (ALL.A) nella quale si afferma:

- che è necessaria la corresponsione di un'integrazione dell'oblazione versata per un importo di € 1.304,17;
- che è necessaria la corresponsione degli oneri concessori per un importo di € 903,15;
- che è necessario produrre Relazione igienico sanitaria, Relazione geologica, VIA, Schema smaltimento reflui, Certificato idoneità statico/ sismica, certificato carichi pendenti, documentazione catastale, certificati residenza, oneri e diritti vari.

Si precisa che la definizione della sanatoria e la regolarizzazione del sottotetto sono due pratiche distinte che vanno in parallelo, la regolarizzazione del sottotetto non è attuabile senza aver prima definito la sanatoria.

5) Come si asserisce al superiore punto nel lotto di pertinenza risultano posizionati un gazzebo e un deposito in lamiera.

Il gazzebo, date le sue caratteristiche di precarietà e amovibilità, rientra nell'Attività edilizia libera così come definito dall'Art. 3 comma 1/R della L.R. 16/16, sempre ammettendo che in generale l'immobile venga regolarizzato.


Il deposito, trattandosi di struttura precaria posizionata a piano terra, costituita da elementi assemblati di facile rimozione, potrebbe rientrare nell'Attività edilizia libera così come definito dall'Art. 3 comma 1/ae della L.R. 16/16. Tuttavia le sue dimensioni, estensione e altezza, sono maggiori di quelle indicate e ammesse dalla norma per cui va smontato.



Fornite le superiori delucidazioni la scrivente ritiene di aver riposto ai quesiti posti.
Tanto premesso resta a disposizione per qualunque chiarimento ed integrazione.

Avola, 18 Febbraio 2025

II C.T.U.
Dott. Ing. Manuela Grande



Si allega:

- ALL.A – Attestazione Comune di Augusta sullo stato della pratica di Sanatoria.

